

Олександра Рибак

Науковий керівник: д.е.н. професор Чорна Н. П.
Тернопільський національний економічний університет

ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ОЦІНКИ МАЙНА ТА БІЗНЕСУ

Оцінка вартості майна або бізнесу – це належним чином впорядкований процес, що забезпечує поетапне виконання процедури визначення вартості об'єкта у грошовому виразі із врахуванням реального та потенційного доходу, який забезпечує даний об'єкт у конкретний період часу та під впливом дії умов ринку.

Оцінка майна та бізнесу являє собою встановлення його вартості станом на конкретну дату та у відповідності до обґрунтованої мети і за процедурою, визначеною нормативно-правовими актами. Таким чином, оцінка майна та бізнесу – це результат практичної роботи суб'єкта оціночної діяльності, а також належним чином обґрунтована думка незалежної сторони відносно ринкової вартості майна або бізнесу.

Основою процедури оцінки майна та бізнесу виступає інформаційне забезпечення, тобто повна, об'єктивна та достовірна інформація про об'єкт дослідження. Джерелами отримання інформації про об'єкт оцінки виступають безпосередні власники оцінюваних об'єктів, а також ряд державних та недержавних структур. Проте, процес збору інформації, її систематизація та аналіз потребують значних зусиль оцінювачів, а також тривалого періоду часу. Адже інформацію про об'єкт оцінки можливо отримати у різних установах та відомствах. При цьому, процес офіційного отримання інформації з відповідних установ вимагає проходження встановленої чинним законодавством України процедури.

З огляду на наявні проблеми інформаційного забезпечення процедури оцінки майна та бізнесу, актуалізується питання систематизації інформації і приведення її до єдиного стандартизованого порядку та забезпечення спрощеного їх використання. Під систематизацією та формуванням єдиної бази даних щодо забезпечення реалізації оціночної діяльності мається на увазі уніфікація усіх наявних баз задля спрощення їх практичного використання у діяльності оціночними структурами.

Відомо, що кожна структура, предметом діяльності якої є оціночна діяльність, формує власну базу даних на власний розсуд, де їх наповнення та структура суттєво відрізняються. За таких обставин, навіть проведення їх об'єднання та узагальнення не вирішує проблеми інформаційного забезпечення процедури оцінки майна та бізнесу, зважаючи на різні за змістом та повнотою наявні дані.

Таким чином, для вирішення цієї проблеми насамперед необхідно розробити єдині (універсальні) форми стандартизованого опису наявних даних у розрізі класів оцінки та сприяти узагальненню форм для створення єдиної інформаційної бази даних по класах об'єктів оцінки. Вважаємо за доцільне своєчасно вносити дані про суб'єктів оціночної діяльності до бази даних Державного реєстру. Це сприятиме розробці електронної версії бази даних потенційних об'єктів оцінки на основі застосування єдиної програмної оболонки та новітніх інформаційних розробок та технологій. Отже, формування та своєчасне наповнення єдиної інформаційної бази даних сприятиме удосконаленню та підвищенню якості виконання оціночних робіт у розрізі України.

Інформаційне забезпечення процедури оцінки майна та бізнесу – це наявність достовірних даних, на основі аналізу яких оцінювач встановлює їх вартість, у відповідності до мети оцінки. В залежності від використовуваного підходу та методу оцінки майна та бізнесу необхідно сформулювати інформаційне забезпечення, що обумовлюється наявними методологією та інструментарієм.

У відповідності з технічним завданням адміністрація підприємства подає завірену директором і головним бухгалтером таку вихідну інформацію для оцінки майна:

– по будівлях і спорудах - назва, рік введення в експлуатацію, технічні параметри

(площа, кількість поверхів, коротка характеристика), нормативний відсоток амортизації;

– по машинах і обладнанню - назва і основні параметри, дата придбання, рік виготовлення, країна-виробник; нормативний процент амортизації; ефективний строк служби; фактичний строк служби; вартість на момент придбання; затрати на ремонт і утримання;

– по оборотних засобах: баланс підприємства на дату оцінки; розшифровка окремих статей балансу;

– по земельних ділянках: вид земельної ділянки (незайнята, з поліпшенням); площа земельної ділянки; якість ґрунту; вигідність розміщення (система коефіцієнтів);

– по нематеріальних активах: дані про патенти, ліцензії, товарні знаки та ін.;

– по бізнесу: звіти про прибутки і збитки за аналізований період і по кварталах поточного року; дані про затрати, які віднесені на собівартість; дані про обсяги виробництва і реалізації продукції, яка випускається підприємством; дані про ринкову вартість продукції на внутрішньому і зовнішньому ринках; дані про маркетинг, конкурентоздатність і перспективи реалізації товарної продукції.

У відповідності до Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» оцінювач самостійно займається пошуком інформаційних джерел (винятком є документи, які повинен представити замовник проведення оцінки у відповідності до умов укладеного договору), здійснює їх аналіз та обґрунтовує висновки. Так оцінювач зобов'язаний здійснити аналіз усіх інформаційних джерел, безпосередньо пов'язаних із об'єктом оцінки, врахувати тенденції, що мають місце на ринку аналогічного майна, бізнесу, вивчити інформацію, що міститься в угодах аналогічного майна, які можуть бути використані на основі застосування порівняльного підходу, а також звернути увагу на іншу корисну інформацію. За умов неповноти або відсутності необхідного інформаційного забезпечення, оцінювач зобов'язаний відобразити це у звіті про оцінку майна, бізнесу, тобто вказати на негативний вплив цих фактів на кінцеві результати оцінки [2].

Достовірність (адекватність) інформаційного забезпечення процедури оцінки майна, бізнесу практично не залежить від безпосередніх джерел, а встановлюється на основі фактів підтвердження іншими альтернативними інформаційними каналами.

Репрезентативність інформації передбачає використання з метою здійснення порівняльного аналізу аналогічних за розмірами, загальними ознаками та характеристиками об'єктів оцінки, а також проведення системного аналізу можливих змін інформаційних даних, які використовуються в часі. Важливим є також зіставлення аналогічних інформаційних даних у розрізі обумовлених часових меж.

До переліку необхідної інформації для забезпечення здійснення оцінки майна, бізнесу на основі застосування порівняльного підходу належить:

– дата укладеного договору;

– ціна проведення оцінки;

– сторони договору;

– знаменник мультиплікатора на обумовлений період.

Разом з тим, необхідно враховувати можливу зацікавленість третіх осіб в укладеному договорі, та/або його кінцевих результатах. Особливу увагу слід звернути на такі суттєві фактори, як масштаб робіт, що впливають з умов договору; можливість отримання премії, знижки і ін.

Для забезпечення проведення процедури оцінки майна, бізнесу на основі застосування порівняльного підходу необхідною є фінансова та ринкова інформація

Фінансова інформація – це офіційна фінансова та бухгалтерська звітність, додаткова інформація із офіційних систем даних, перелік якої подається оцінювачем. Використання інформації із офіційних систем даних забезпечує пошук та ідентифікацію ступеня подібності наявних аналогів із оцінюваним об'єктом. Це дозволяє оцінювачу внести своєчасне коригування щодо усунення розбіжностей статистичних та фінансових даних, використання методів для проведення оцінки майна, бізнесу та формування звіту; виявити можливий

надлишок або недостатність власних оборотних коштів, тощо.

Фінансова інформація подається у вигляді звітності за попередній та поточний роки. В окремих випадках необхідним є вивчення інформації за останні 5 років. Фінансова інформація збирається та опрацьовується і по об'єктах-аналогах.

Ринкова (цінова) інформація – це дані, що стосуються позиціонування об'єкта оцінки на ринку та його взаємодії із іншими аналогічними об'єктами.

Одночасне висвітлення фінансової та цінової інформації у більшості випадків містить мінімальні відомості про підприємство. Більш деталізовані дані оцінювач може отримати на основі подання письмового запиту керівництву підприємства.

Вважаємо, що для оцінювача важливо також оцінити якість менеджменту об'єкта оцінки, зокрема через оцінку якості звітної інформації; штатного розпису; віку зайнятих працівників, рівня їх освіти, практичного досвіду; показників заробітної плати управлінського персоналу; позиції підприємства на ринку.

Таким чином, вищенаведені аспекти формують систему інформаційного забезпечення процедури оцінки майна та бізнесу на основі застосування порівняльного підходу.

Саме якість, повнота, достовірність, своєчасність та об'єктивність інформаційного забезпечення обумовлюють достовірність аналітичних та інших досліджень, а також дієвість та ефективність управлінського впливу. До основних показників якості інформаційного забезпечення процедури оцінки майна та бізнесу належать: достовірність, стислість, точність, своєчасність, оптимальність збору, систематизації та обробки, тощо. Також якість інформаційного забезпечення обумовлюється наступними характеристиками: змістовність; достатність; репрезентативність; доступність; актуальність; своєчасність; точність; достовірність; стійкість.

Під час здійснення процедури оцінки майна та бізнесу важливу роль відіграють такі характеристики інформаційного забезпечення як час, зміст та форма. Адже саме час обумовлює такі якісні характеристики інформації як своєчасність, терміновість та періодичність. Відповідно зміст визначає точність, відповідність, повноту та стислість, тоді як форма – чіткість, детальність та наочність. На основі цього можна зробити висновок, що цінність інформаційного забезпечення насамперед визначається її якістю.

Отож, питання формування інформаційного забезпечення процедури оцінки майна та бізнесу сьогодні є актуальними та потребують ґрунтовного дослідження та удосконалення.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>

2. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-п>

3. Чорна Н. П. Потенціал підприємства: формування та оцінювання. Навчальний посібник. Тернопіль: ТНЕУ, 2008. 264с.